

Na podlagi določb Stanovanjskega zakona ((Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21 in 18/23 – ZDU-1O, v nadaljnjem besedilu: SZ-1), 21. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE), 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22) in 10. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto z dne 26. 10. 2022, direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto mag. Bojan Rajer sprejema naslednji

PRAVILNIK O ZAMENJAVAH NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ

I. Splošni določbi

1. člen

Ta pravilnik določa pogoje in kriterije, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za zamenjavo najemnih neprofitnih stanovanj (v nadaljevanju: stanovanje), ki so v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM) ali jih ima JSS MONM v dodelitveni pravici ter postopek zamenjave stanovanj.

2. člen

- (1) JSS MONM omogoča najemnikom stanovanj menjave stanovanj v okviru svojih možnosti, ob upoštevanju potreb najemnikov in smotrnosti zamenjav glede na druge potrebe JSS MONM na področju stanovanjskih zadev.
- (2) Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki stanovanj, ki so v lasti JSS MONM ali najemniki neprofitnih stanovanj na katerih ima JSS MONM dodelitveno pravico (v nadaljevanju: prosilci).
- (3) Prosilcu se z zamenjavo lahko dodeli (samo) drugo (neprofitno) stanovanje v lasti JSS MONM ali stanovanje, ki je v dodelitveni pravici JSS MONM.

II. Pogoji za upravičenost do zamenjave stanovanj

3. člen

- (1) Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik, da se uvrsti med upravičence do zamenjave stanovanja, so:
 - da izpolnjuje vse pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v skladu s predpisi, ki urejajo to področje;
 - da je prosilec za zamenjavo stanovanja najemnik neprofitnega stanovanja v lasti JSS MONM ali stanovanja, ki je v dodelitveni pravici JSS MONM;
 - da ima ob vložitvi vloge za zamenjavo poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov, ki nastajajo pri uporabi neprofitnega stanovanja;

- da proti njemu ne teče sodni postopek za odpoved najemnega razmerja in izpraznitev stanovanja iz krivdnih razlogov;
 - da je preteklo vsaj dve leti od njegove vselitve v stanovanje.
- (2) Ne glede na tretjo alinejo prejšnjega odstavka tega člena, lahko najemodajalec v izjemnih primerih ugotovi tudi vlogi najemnika, ki ima dolg iz naslova neplačanih zapadlih najemnin, vendar pa izpolnjuje vse druge pogoje tega člena, če je razlog za zamenjavo stanovanja nezmožnost plačevanja stroškov, povezanih z uporabo stanovanja.
- (3) V primerih, ko nenadoma nastopijo bistveno spremenjene bivalne potrebe zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali drugih razmer, zaradi katerih je postalo stanovanje neprimerno za najemnika, se lahko izjemoma ne glede na čas vselitve, ob izpolnjevanju ostalih pogojev, najemnika uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja.

4. člen

Najemnik mora poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika izpolnjevati vsaj še enega izmed naslednjih pogojev:

- da je stanovanje po površini postalo premajhno ali po strukturi neprimerno zaradi povečanja števila družinskih članov najemnika;
- da je stanovanje postalo preveliko zaradi zmanjšanja števila družinskih članov ali želi najemnik preselitev v manjše stanovanje zaradi nižje najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja;
- najemniku, ki je plačal lastno udeležbo, se je dohodkovno stanje tako spremenilo, da je postal prejemnik subvencije in mu je zato postalo stanovanje po površinskih normativih, ki so vezani na dohodke, preveliko;
- da je stanovanje zaradi bolezenskih, invalidnih ali starostnih razlogov najemnika ali njegovih družinskih članov, ki z njim prebivajo, po legi postalo neprimerno.

III. Postopek zamenjave stanovanja

5. člen

- (1) O upravičenosti do zamenjave stanovanja na podlagi prejete popolne vloge za zamenjavo stanovanja, ki je objavljena na spletni strani JSS MONM, odloči JSS MONM, skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.
- (2) JSS MONM o upravičenosti do zamenjave stanovanja izda odločbo.

6. člen

Zoper odločbo o zamenjavi stanovanja je dovoljena pritožba pri županu Mestne Občine Novo mesto. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

7. člen

Upravičenci do zamenjave neprofitnega stanovanja se uvrščajo na seznam upravičencev do zamenjave neprofitnega stanovanja po vrsti glede na datum pravnomočnosti odločbe iz 5. člena tega pravilnika. V primeru istega datuma pravnomočnosti odločbe, ima prednost prosilec z daljšo dobo bivanja v neprofitnem stanovanju.

8. člen

Razpoložljiva stanovanja se dodeljuje upravičencem iz seznama upravičencev do zamenjave po vrstnem redu, upošteva se primernost razpoložljivega stanovanja po površini, glede na število družinskih članov in v okviru

možnosti tudi strukturo stanovanja, zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja, invalidnost, zdravstveno in starostno stanje prosilca ali njegovih družinskih članov.

9. člen

Če upravičenec do zamenjave iz utemeljenih osebnih ali družinskih razlogov enkrat odkloni ponujeno primerno stanovanje, ostane na seznamu upravičencev do zamenjave. Pri drugi ponudbi primerne stanovanja se v okviru možnosti upošteva razloge, ki jih je navedel pri zavrnitvi prvega stanovanja. Če upravičenec do zamenjave, drugič odkloni ponujeno primerno stanovanje, se šteje, da mu je bilo ponujeno primerno stanovanje za zamenjavo in se ga črta s seznama upravičencev do zamenjave.

10. člen

Če je od izdaje odločbe o uvrstitvi na seznam upravičencev do zamenjave, do začetka postopka za zamenjavo stanovanja preteklo več kot leto dni, mora JSS MONM ponovno preveriti, ali upravičenec še izpolnjuje pogoje iz 3. in 4. člena tega pravilnika, v drugih primerih pa le, če to oceni za potrebno.

IV. Varščina in lastna udeležba

11. člen

Zamenjava stanovanja ne vpliva na pravice in obveznosti v zvezi z varščino. Zamenjava stanovanja tudi ne vpliva na pravice in obveznosti v zvezi z lastno udeležbo.

V. Zamenjave stanovanj zaradi realizacije stanovanjskega programa

12. člen

Kadar je potrebno zaradi realizacije stanovanjskega programa JSS MONM (predvideno rušenje stavbe, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno) preseliti najemnika, se mu ne glede na določbe tega pravilnika prednostno ponudi v zamenjavo primerno nadomestno stanovanje, pri čemer se upošteva njegove dotedanje bivalne pogoje, število družinskih članov ter zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja.

VI. Prehodne in končne določbe

13. člen

Za vse zadeve, ki niso urejene s tem pravilnikom, se uporabljajo določbe SZ-1 in podzakonskih predpisov.

14. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi na spletnih straneh JSS MONM.

Številka: 3523-2/2023

Novo mesto, dne 7. 4. 2023

Direktor
mag. Bojan Rajer